



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf
Komarken
K U N G Ä L V



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Komarken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orren 15	1966-06-03	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa I försäkringen och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
265	p-platser	0
292	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19804
22	lokaler	144
Totalt 579 objekt		19948

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 55 st 2 rok, 152 st 3 rok, 30 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Charlotte Stenström	Ordförande	2021-07-12
Åke Hermansson	Ledamot	2022-07-12
Tore Andersson	Ledamot	2022-07-12
Ann Frankenberg	HSB-ledamot	2022-10-11
Tamara Pasula	Ledamot	2021-07-12
Lina Mackic	Ledamot	2022-07-12
Karin Wigstrand	Ledamot	2023-07-21
Ella Granlund	Ledamot	2023-07-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Stenström, Åke Hermansson, Tamara Pasula, Ella Granlund och Karin Wigstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Hermansson, Kristina Olsson, Ann-Charlotte Stenström och Tamara Pasula.

Revisorer har varit: Kent Rydell med Lars Larsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Pihlblad (sammankallande) och Bjarne Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023/06/14. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Under året har det utförts omfattande underhåll på föreningens hissar.

Sedan föreningen startade har följande, utvalda, större åtgärder genomförts:

2009 - Ombyggnad låssystem

2013 - Ombyggnad stammar och fönster

2018 - Ombyggnad parkering

2022 - Förbättringar av värme / rörsystem

2023 - Undercentraler ombyggda

2023 - 2 tvättmaskiner utbyta

2023 - Ombyggnad hissar

2023/24 - Påbörjad uppfräschning av gräsmattorna mellan höghusen 2023, fortsättning under 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- * Fasadmålning på låghusen
- * Eventuellt byte av takbeklädnad
- * Eventuellt IMD på el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 358 och under året har det tillkommit 44 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 365.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	333	317	356	318	293
Skuldsättning, kr/kvm	1 954	2 031	2 094	2 158	2 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 954	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	218	204	176	176
Årsavgifter, kr/kvm	851	804	804	788	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	883	840	841	819	804
Nettoomsättning, tkr	17 609	16 629	16 628	16 240	15 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 813	-751	3 728	2 110	-798
Soliditet, %	36	36	35	31	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 980 330	0	0	1 980 330
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 575 651	0	1 007 246	16 582 897
S:a bundet eget kapital, kr	17 555 981	0	1 007 246	18 563 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 309 675	-751 391	-1 007 246	5 551 039
Årets resultat, kr	-751 391	751 391	1 813 232	1 813 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 558 284	0	805 986	7 364 271
S:a eget kapital, kr	24 114 265	0	1 813 232	25 927 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 064 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 056 754 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 558 285
Årets resultat, kr	1 813 232
Reservation till underhållsfond, kr	-4 064 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 056 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 364 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 364 271

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Styrelsen för Hsb Brf Komarken i Kungälv

Org.nr: 753300-0480

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 608 176	16 629 387
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	4 238
Summa rörelseintäkter		17 608 976	16 633 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 459 495	-9 023 294
Underhållskostnader	Not 4	-3 056 754	-5 243 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 989	-549 290
Personalkostnader	Not 6	-199 201	-209 616
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 781 851	-1 781 848
Summa rörelsekostnader		-15 077 291	-16 807 055
Rörelseresultat		2 531 685	-173 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	178 328	30 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-896 781	-608 933
Summa finansiella poster		-718 453	-577 960
Årets resultat	Not 10	1 813 232	-751 391

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	44 889 378	46 664 239
Inventarier	Not 12	0	6 990
		<u>44 889 378</u>	<u>46 671 229</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		44 889 878	46 671 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 17	50 219	16 597
Övriga fordringar	Not 18	16 033 562	13 613 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	963 450	853 883
		<u>17 047 230</u>	<u>14 484 043</u>
Kortfristiga placeringar	Not 20	7 000 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		24 047 230	21 484 043
Summa tillgångar		68 937 108	68 155 772

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 980 330	1 980 330
Underhållsfond	16 582 897	15 575 651
	<u>18 563 227</u>	<u>17 555 981</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 551 039	7 309 675
Årets resultat	1 813 232	-751 391
	<u>7 364 271</u>	<u>6 558 285</u>
Summa eget kapital	25 927 497	24 114 265
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 27 421 254	22 888 758
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 559 129	17 332 375
Leverantörsskulder	1 589 460	1 379 133
Skatteskulder	58 428	41 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 334 408	430 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 2 046 931	1 969 167
	<u>15 588 356</u>	<u>21 152 748</u>
Summa skulder	43 009 610	44 041 507
Summa Eget kapital och skulder	68 937 108	68 155 772

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 813 232	-751 391
Avskrivningar	1 781 851	1 781 848
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 595 083	1 030 457
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 128	-111 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	208 854	90 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 677 809	1 009 881
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 240 750	-1 257 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 240 750	-1 257 000
Årets kassaflöde	2 437 059	-247 119
Likvida medel vid årets början	20 547 046	20 794 166
Likvida medel vid årets slut	22 984 105	20 547 046

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 867 944	15 913 164
Hyror	623 443	631 699
Övriga intäkter	116 789	84 524
	17 608 176	16 629 387
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	800	4 238
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 224 881	2 214 264
Reparationer	382 174	532 667
El	567 268	500 828
Uppvärmning	2 648 909	2 457 708
Vatten	1 522 422	1 349 215
Sophämtning	719 600	650 733
Övriga avgifter	225 493	379 771
Förvaltningsarvoden	860 997	609 916
Övriga driftskostnader	307 752	328 192
	9 459 495	9 023 294
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	1 359 030	3 807 565
Transport	1 292 020	1 290 000
Byggnad utvändigt	112 500	0
Markytor	70 466	42 890
Utrustning	222 738	102 552
	3 056 754	5 243 007
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	467 698	447 258
Medlemsavgifter	96 600	96 600
Övriga externa kostnader	15 691	5 432
	579 989	549 290

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	98 000	90 609
	Revisorsarvode	7 216	7 075
	Löner och andra ersättningar	47 785	66 739
	Sociala kostnader	46 000	44 993
		199 001	209 416
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		199 201	209 616
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 436 738	1 436 738
	Markanläggningar	338 123	338 120
	Inventarier	6 990	6 990
		1 781 851	1 781 848
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	178 328	30 973
		178 328	30 973
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	885 896	605 024
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 272
	Övriga finansiella kostnader	10 885	2 638
		896 781	608 933
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 813 232	-751 391
	Avsättning till underhållsfond	-4 064 000	-3 999 000
	Disposition ur underhållsfond	3 056 754	5 243 007
	Resultat efter underhållspåverkan	805 986	492 616

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 281 339	60 281 339
Årets investeringar	0	-3 829 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 281 339	60 281 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 576 565	-21 139 827
Årets avskrivningar	-1 436 738	-1 436 738
Utgående avskrivningar	-24 013 303	-22 576 565
Bokfört värde byggnader	36 268 036	37 704 774
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	9 830 807	9 830 807
Årets investeringar	0	3 829 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 830 807	9 830 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 672 752	-6 334 632
Årets avskrivningar	-338 123	-338 120
Utgående avskrivningar	-7 010 875	-6 672 752
Bokfört värde markanläggningar	2 819 932	3 158 055
Bokfört värde mark	5 801 410	5 801 410
Bokfört värde byggnader och mark	44 889 378	46 664 239
Taxeringsvärde för Orren 15		
Byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
Byggnad - lokaler	181 000	181 000
	170 181 000	170 181 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	190 000	190 000
	64 190 000	64 190 000
Taxeringsvärde totalt	234 371 000	234 371 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	51 796 000	51 796 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	414 040	414 036
Årets investeringar	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 040	414 040
Ingående avskrivningar	-407 050	-400 060
Årets avskrivningar	-6 990	-6 990
Utgående avskrivningar	-414 040	-407 050
Bokfört värde	0	6 990
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	50 219	16 597
	50 219	16 597

Not 18 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	15 984 105	13 547 046
Skattekonto	49 457	66 517
	16 033 562	13 613 563

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	797 084	827 049
Upplupna intäkter	166 366	26 834
	963 450	853 883

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-03-30	2024-03-30	12 mån	3,10%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-30	2024-03-30	12 mån	3,10%	2 000 000
					7 000 000

Fastränteplacering	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32815537	3,73%	2025-11-12	3 781 250	125 000
Stadshypotek	595159	0,74%	2024-06-30	5 280 004	67 000
Stadshypotek	696252	0,92%	2026-09-30	1 140 004	200 000
Stadshypotek	711417	1,05%	2026-12-01	5 250 000	175 000
Stadshypotek	762950	2,69%	2027-04-30	7 437 500	250 000
Stadshypotek	880027	4,50%	2025-09-01	7 187 500	250 000
Stadshypotek	902767	3,83%	2026-12-01	3 750 000	125 000
Swedbank Hypotek	2857326009	4,80%	2024-02-28	5 154 125	65 000
				38 980 383	1 257 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 257 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	10 302 129
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 559 129

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 421 254**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 695 383

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 23 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	44 654
Arbetsgivaravgifter	0	40 116
Mervärdesskatt	22 867	18 159
Inre fond	300 641	316 600
Övriga kortfristiga skulder	10 900	10 900
	334 408	430 429
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	67 574	35 298
Övriga upplupna kostnader	578 005	482 875
Förutbetalda hyror och avgifter	1 401 352	1 450 994
	2 046 931	1 969 167

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv 2024

Ann Frankenberg

Ann-Charlotte Stenström

Ella Granlund

Karin Wigstrand

Lina Mackic

Tamara Pasula

Tore Andersson

Åke Hermansson

Vår revisionsberättelse har signerats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kent Rydell

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv, org.nr. 753300-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Komarken i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Rydell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE STENSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:53:46



TORE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 22:51:21



TAMARA PASULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:22:10



ANN FRANKENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:23:42



KARIN WIGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:42:30



ELLA GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:43:28



LINA MACKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:36:53



ÅKE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:51:41



KENT RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:12:53



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:24:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Komarken i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT RYDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:17:48



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:24:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



“ *Den människa är rikast
vars nöjen är billigast* ”